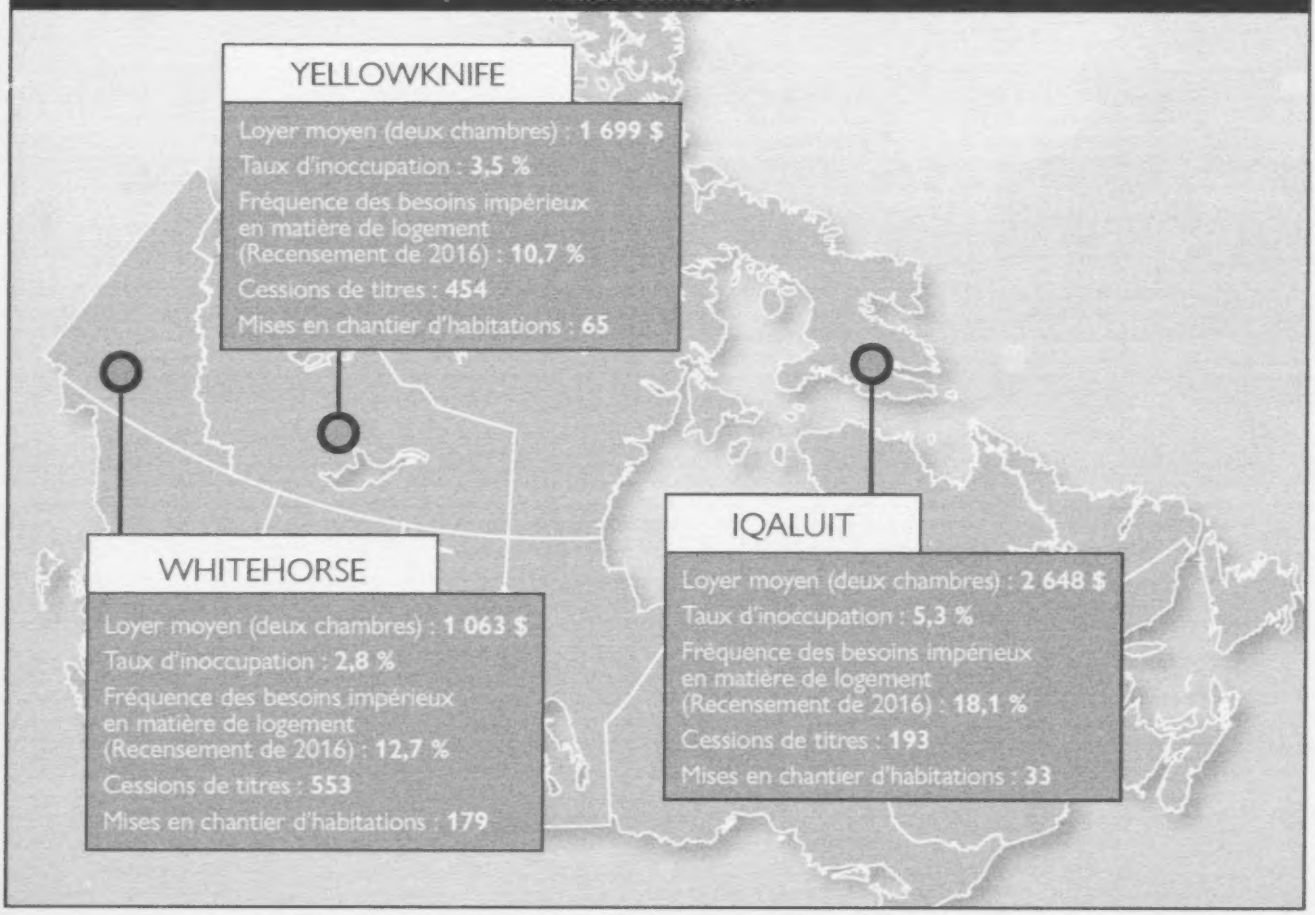
# SURVOL DU MARCHÉ DE L'HABITATION DANS LES RÉGIONS DU NORD

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : 2018

## Faits saillants*




* Les prévisions et les données historiques figurant dans ce document tiennent compte de l'information disponible en date du 31 décembre 2017, à moins d'indications contraires.

Canada

SCHL CMHC

# Whitehorse

## Économie et démographie

Le gouvernement du Yukon prévoit une hausse de 4,4 % du produit intérieur brut (PIB) réel en 2018, à laquelle contribueront la plupart des secteurs d'activité[1]. L'exploitation de la mine d'or Eagle et une augmentation de la production minérale à la mine Minto et de la production d'or placérien devraient soutenir la croissance économique. De plus, la vigueur des prix des minéraux devrait faire augmenter les dépenses d'exploration, ce qui soutiendra davantage les activités en 2018 et ultérieurement. Compte tenu de la reprise des marchés des produits de base, le Conference Board du Canada prévoit que la croissance économique sera d'environ 3 % en 2019 grâce à l'expansion du secteur minier[2].

Le marché du travail au Yukon a affiché une bonne performance en 2017. Le taux de chômage est descendu à 3,6 %, soit un recul de deux points de pourcentage par rapport à 2016[3]. Ce taux était le plus bas parmi les provinces et les territoires, tandis que le taux d'activité de 76,4 % était le plus élevé au pays. Le marché du travail a poursuivi sa progression au premier trimestre de 2018 : le taux de chômage a encore diminué pour s'établir à 2,7 % à la fin de mars 2018, soit une baisse de 1,8 point de pourcentage par rapport à mars 2017. L'amélioration de l'emploi a surtout eu lieu dans le secteur des services, notamment le commerce de détail, le transport et l'entreposage, ainsi que l'hébergement et les services de restauration.

Le tourisme est un moteur important de l'économie du Yukon et, selon les données de ce gouvernement, 2017 a été une autre bonne année pour le territoire dans ce secteur[4]. En 2017, 436 879 passages frontaliers internationaux ont été dénombrés, soit une hausse de 4,2 % par rapport à 2016. Les voyageurs américains, au nombre de 308 000, ont représenté la majorité des touristes, soit une hausse de 2,0 % par rapport à 2016. Les visites avec nuitée ont également augmenté de 2,5 % comparativement à 2016, pour se chiffrer à 334 000. L'augmentation globale du nombre de touristes et de visiteurs avec nuitée a contribué à la hausse des revenus des secteurs liés au tourisme, qui est estimée à 7,5 % d'une année à l'autre. L'augmentation des dépenses des consommateurs américains jumelée à un taux de change favorable entre les monnaies américaine et canadienne devrait favoriser le tourisme en 2018. L'Institut canadien de recherche prévoit que le nombre de visiteurs séjournant au moins une nuit au Yukon augmentera de 1,9 % en 2018, tandis que les dépenses par visiteur avec nuitée augmenteront de 6,0 %[5].

Le Yukon a vu sa population croître pour la 14e année consécutive en 2017[6]. Sa population totale s'élevait à 38 630 habitants le 31 décembre 2017, une hausse de 0,9 % par rapport à 2016. De ce nombre, 29 962, ou 77,6 %, vivaient à Whitehorse. La croissance de la population a été essentiellement soutenue par la migration internationale positive.

**ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!**

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

## Abordabilité

L'abordabilité des logements demeure une source de préoccupation pour un grand nombre de Yukonnais, et des initiatives prises par divers ordres de gouvernement visent à y remédier. Au niveau du territoire, le gouvernement a consacré près de 40 millions de dollars au logement dans son budget de 2018-2019[7]. De ce montant, 6 millions de dollars sont affectés au logement abordable, et 2,7 millions au programme Logement d'abord destiné aux personnes vulnérables. Le gouvernement fédéral a également lancé la Stratégie nationale sur le logement, un plan de 40 milliards de dollars sur 10 ans visant à répondre aux besoins de logements abordables au Canada. Dans le cadre de ce plan, le gouvernement fédéral prévoit 20,5 milliards de dollars pour aider

[1] Ministère des Finances du Yukon, Perspectives budgétaires et financières du Yukon de 2018-2019, mars 2018. http://www.finance.gov.yk.ca/fr/pdf/budget/fin-budget2018-economic-outlook_fr.pdf

[2] Conference Board du Canada, Territorial Outlook Economic Forecast: Boom Times Around the Corner. Diapositives du webinaire, consultées le 26 avril 2018

[3] Analyses statistiques mensuelles du Yukon publiées par le Bureau des statistiques du Yukon, mars 2018. http://www.eco.gov.yk.ca/stats/pdf/mr_Mar2018.pdf (en anglais)

[4] Rapport de fin d'année publié par le ministère du Tourisme du Yukon, 2018. https://yukon.ca/sites/yukon.ca/files/tc/2016-2017-year-end-report.pdf (en anglais)

[5] Ibid

[6] Bureau des statistiques du Yukon, Population Report Fourth Quarter, 2017. http://www.eco.gov.yk.ca/stats/pdf/populationDec_2017.pdf (en anglais)

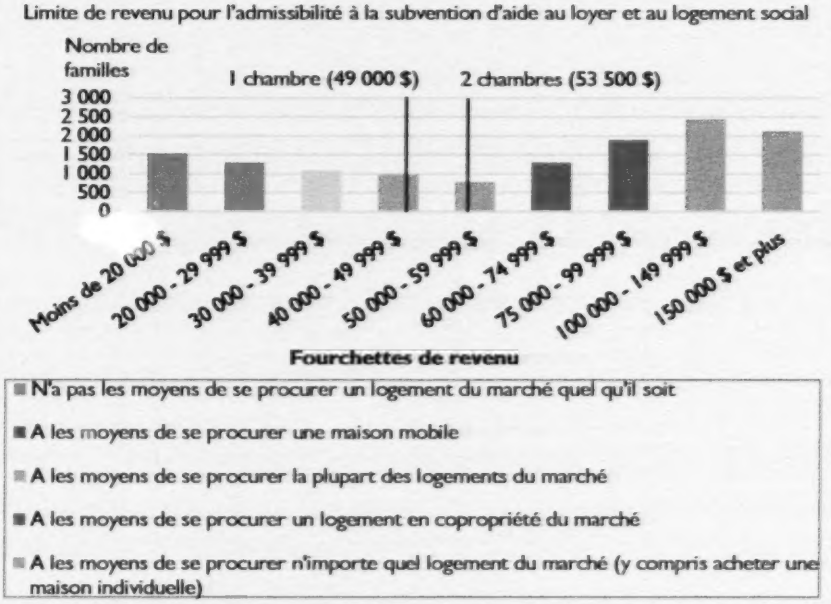
[7] Ministère des Finances du Yukon, Perspectives budgétaires et financières du Yukon de 2018-2019, mars 2018. http://www.finance.gov.yk.ca/fr/pdf/budget/fin-budget2018-economic-outlook_fr.pdf

les provinces et les territoires à construire plus de logements abordables, à réduire l'itinérance et à produire de meilleurs résultats pour tous les Canadiens[8]. Il prévoit également un investissement de 300 millions de dollars pour aider 3 000 familles du Nord à trouver un logement abordable.

On dit d'un ménage qu'il éprouve des besoins impérieux en matière de logement si son habitation n'est pas conforme à au moins une des normes d'acceptabilité (qualité, taille ou abordabilité)[9]. Selon le recensement de 2016, 13,0 % des ménages à Whitehorse éprouvaient des besoins impérieux en matière de logement[10] comparativement à 15,0 % au Yukon et à 13,0 % à l'échelle nationale[11]. Au Yukon, les besoins impérieux en matière de logement étaient principalement attribuables à des problèmes d'abordabilité. Selon le recensement de 2016[12], le revenu total moyen des ménages à Whitehorse s'élevait à 106 919 $ en 2015, alors qu'à l'échelle nationale il était de 92 764 $. Les frais de logement annuels moyens à Whitehorse s'établissaient à 17 604 $ pour les logements de propriétaires-occupants et à 13 716 $ pour les logements en location. Parmi les ménages propriétaires, 12,6 % dépensaient au moins 30 % de leur revenu brut pour se loger, alors que 33,2 % des ménages locataires dépensaient au moins 30 % de leur revenu pour se loger.

Figure 1

**Abordabilité du marché à Whitehorse, 2015**




Sources : Statistique Canada, Société d'habitation du Yukon, Bureau des statistiques du Yukon, Yukon Real Estate Association et SCHL
Nota : Selon le critère d'abordabilité utilisé dans le contexte des besoins impérieux en matière de logement, pour qu'une famille se procure un logement à un coût abordable à Whitehorse, ce qui suppose que ses frais de logement ne dépassent pas 30 % de ses dépenses, elle a besoin d'une revenu annuel de 34 260 $ pour acheter une maison mobile, de 37 000 $ pour louer un logement d'une chambre, de 41 000 $ pour louer un logement de deux chambres, de 68 000 $ pour acheter un logement en copropriété et de 91 000 $ pour acheter une maison individuelle.

Comme le montre le tableau sur l'abordabilité du marché de la figure 1, les familles gagnant moins de 30 000 $ n'auraient pas les moyens de payer un logement d'une ou deux chambres sur le marché. Cette situation touche environ 21 % des familles à Whitehorse.

Selon le revenu familial gagné en 2015 et la valeur de référence du logement abordable de la SCHL, l'achat d'une maison mobile est considéré comme abordable à Whitehorse pour les familles ayant un revenu annuel de 34 260 $, tandis qu'un revenu annuel

[8] Un chez-soi d'abord, Stratégie nationale sur le logement, gouvernement du Canada. https://www.chezsoidabord.ca/how-does-it-work.cfm/, consulté le 30 avril 2018.

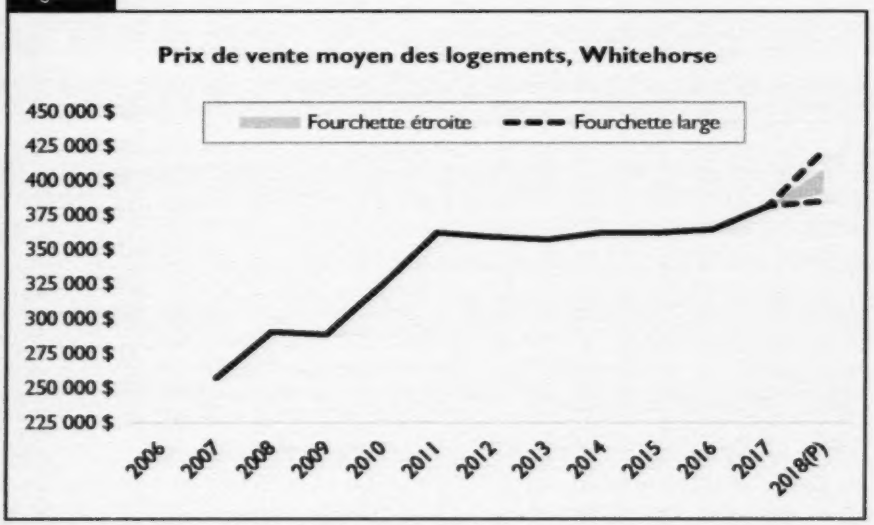
[9] Selon la définition de la SCHL, un ménage éprouve des « besoins impérieux en matière de logement » si son logement n'est pas conforme à au moins une des normes d'acceptabilité (qualité, taille ou abordabilité) et qu'il doit consacrer 30 % ou plus de son revenu avant impôt pour accéder à un logement acceptable sur le marché local. Un logement est acceptable s'il est de qualité et de taille convenables et s'il est abordable. Un logement est de qualité convenable si, de l'avis de ses occupants, il ne nécessite pas de réparations majeures. Un logement est de taille convenable s'il compte suffisamment de chambres, compte tenu de la taille et de la composition du ménage, au sens des définitions figurant dans la Norme nationale d'occupation (NNO). Un logement est abordable si le ménage qui l'occupe y consacre moins de 30 % de son revenu avant impôt.

[10] Statistique Canada, Recensement de la population de 2016.

[11] Statistique Canada, Recensement de la population de 2016.

[12] Statistique Canada, 2017. Whitehorse [Agglomération de recensement], Yukon et Canada [Pays] (tableau). Profil du recensement, recensement de 2016, produit n° 98-316-X2016001 au catalogue de Statistique Canada. Ottawa. Diffusé le 29 novembre 2017. https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2016/dp-pd/prof/index.cfm?Lang=F (site consulté le 27 mars 2018).

Figure 2




Sources : Bureau des statistiques du Yukon; (P) prévisions de la SCHL

minimum de 41 000 $ est nécessaire pour la location d'un appartement de deux chambres.

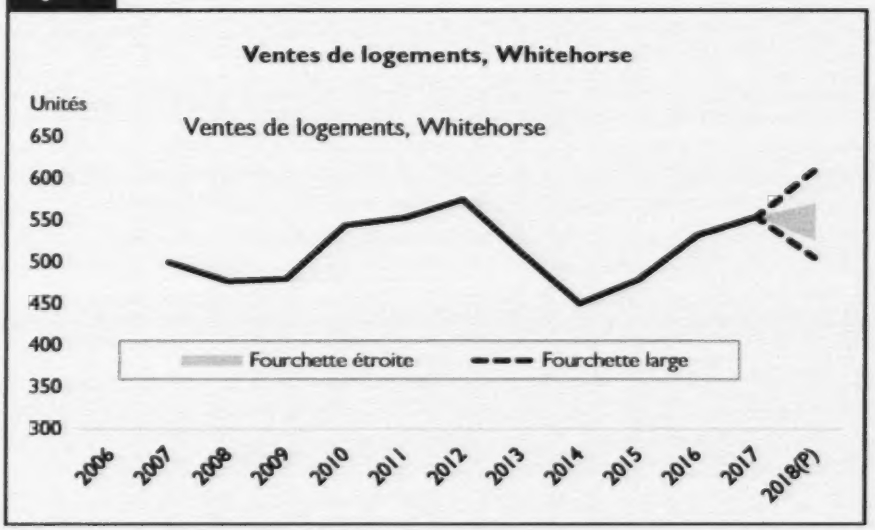
Le programme de logement social de la Société d'habitation du Yukon aide les personnes, les familles et les aînés à faible revenu éprouvant des besoins en matière de logement qui ne peuvent pas trouver de logement abordable et adéquat sur le marché[13]. Dans le cadre de ce programme, le loyer est proportionné au revenu et représente 25 % du revenu mensuel brut du ménage. L'admissibilité est déterminée selon le logement et le revenu. Les résidents du Yukon dont le revenu est inférieur aux plafonds du revenu pour le logement (PRL)[14] sont admissibles au logement social.

## Marché locatif

À Whitehorse, le taux d'inoccupation moyen des appartements s'est établi à 2,8 % en octobre 2017, en baisse par rapport à 3,0 % en octobre 2016. Cette baisse résulte de la diminution de l'inoccupation des logements autres que des studios. L'univers des logements construits expressément pour la location a diminué de 10 logements pour se chiffrer à 1 026 à la fin d'octobre 2017, et le nombre de logements inoccupés est passé de 31 à 29. La majeure partie des logements inoccupés étaient des studios, dont le taux d'inoccupation s'est établi à 11,7 % comparativement à moins de 2,0 % pour les logements d'une chambre et de deux chambres. Au premier trimestre de 2018, 56 logements locatifs ont été achevés. Cette hausse de 60,0 % par rapport aux 35 logements locatifs achevés en 2017 pourrait faire augmenter le taux d'inoccupation en 2018.

À Whitehorse, les appartements de deux chambres se louaient en moyenne 1 063 $ en octobre 2017, contre 1 083 $ un an auparavant. La SCHL prévoit une légère hausse du loyer moyen des appartements de deux chambres en 2018 en raison de la demande accrue de logements neufs et de leurs loyers plus élevés, qui entraîneront une augmentation du prix moyen de location. Par conséquent, les loyers moyens mensuels des appartements de deux chambres devraient se situer entre 1 070 et 1 100 $ en 2018.

Figure 3

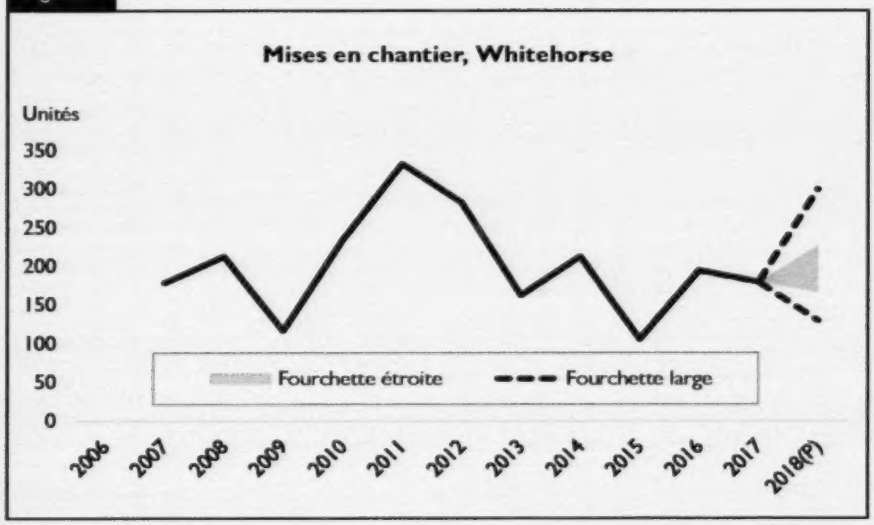



Sources : Bureau des statistiques du Yukon; (P) prévisions de la SCHL

[13] Société d'habitation du Yukon. http://www.housing.yk.ca/fr/shp.html

[14] PRL : studio – 39 000 $, une chambre – 49 000 $, deux chambres – 53 500 $, trois chambres ou plus – 74 500 $.

Figure 4




Source : SCHL, (P) : Prévision

## Marché de la revente

À Whitehorse, le marché de la revente a continué de progresser en 2017 pour la troisième année consécutive; 553 ventes ont été enregistrées, soit une hausse de 4,0 % d'une année à l'autre. Les ventes de maisons jumelées, qui ont connu les gains les plus importants, ont augmenté de 32,0 % pour se chiffrer à 49. Les ventes de maisons individuelles sont demeurées stables à 283 unités, ce qui représente seulement deux de moins que l'année précédente. En revanche, les ventes de maisons mobiles ont reculé de 26,0 % pour passer à 26 unités au cours de cette période. Les ventes de logements en copropriété ont aussi fait un bond de 12,0 % par rapport à l'année précédente, pour atteindre 195 unités. L'augmentation des activités de vente a fait monter les prix et entraîné une hausse de 5,0 % du prix moyen, qui est passé de 364 419 $ en 2016 à 381 376 $ en 2017.

Au premier trimestre de 2018, les reventes MLS® à Whitehorse, qui excluent les ventes privées, étaient en baisse de 56 % d'une année à l'autre pour s'établir à 43. Au premier trimestre, les inscriptions courantes et nouvelles étaient respectivement en hausse de 2,0 % et de 9,0 % par rapport à la même période un an plus tôt. Malgré le nombre de ventes relativement plus bas au premier trimestre, une solide économie en 2018 aidera à renforcer les activités de revente et à encourager quelques ménages à devenir propriétaires. De 525 à 570 ventes devraient être conclues en 2018.

Étant donné que la demande de logements est stimulée par l'amélioration de l'économie et par la proportion accrue de maisons individuelles sur le marché de la revente à Whitehorse, les prix moyens poursuivront leur tendance à la hausse. En 2018, le prix moyen devrait se situer entre 390 000 et 408 000 $, principalement en raison de la conjoncture du marché favorable aux vendeurs de maisons individuelles.

## Marché du neuf

Après avoir rebondi d'un creux en 10 ans de 105 logements en 2015 pour atteindre 194 logements en 2016, le nombre total de mises en chantier d'habitations a reculé de 8,0 % en 2017 pour se chiffrer à 179. Cette baisse est attribuable à une diminution de l'ordre de 36,0 % des mises en chantier de maisons individuelles, qui sont passées de 87 en 2016 à 56 en 2017. La baisse a cependant été partiellement compensée par une augmentation de 15,0 % des mises en chantier de logements collectifs, qui sont passées de 107 en 2016 à 123 en 2017.

L'aménagement du lotissement Whistle Bend demeure la priorité en matière de construction d'habitations à Whitehorse. La première partie de la Phase 3 a été lancée en avril 2018 pour la construction. Elle a permis d'offrir 57 lots de maisons individuelles par tirage au sort, ainsi que 20 lots de maisons en rangée et trois lots de logements collectifs par appel d'offres[15]. La phase 4 de l'aménagement en est à l'étape de l'aménagement des infrastructures. Les dernières propriétés de la Phase 3 et quelques-unes de la Phase 4 seront offertes au printemps 2019. En avril 2018, afin d'accroître la disponibilité des terrains pour la construction résidentielle, la ville a approuvé l'aménagement sur quatre terrains intercalaires dans les quartiers existants; il devrait y avoir tirage au sort à l'automne 2018.

Au premier trimestre de 2018, une seule maison individuelle a été mise en chantier à Whitehorse, soit deux de moins qu'au même

[15] « Land seekers almost doubled the number of lots », Whitehorse Daily Star, 9 avril 2018. http://whitehorsestar.com/News/land-seekers-almost-doubled-the-number-of-lots, consulté le 9 avril 2018 (en anglais)

trimestre en 2017. Le nombre de mises en chantier a tendance à être faible au premier trimestre en raison du temps froid. Grâce à l'offre de 57 lots de maisons individuelles à la Phase 3 de l'aménagement du lotissement Whistle Bend et à la disponibilité de terrains intercalaires, le nombre de mises en chantier de logements individuels devrait se chiffrer entre 50 et 61 en 2018.

Au premier trimestre de 2018, 13 logements collectifs ont été mis en chantier, sensiblement le même nombre qu'au premier trimestre de l'année précédente. La libération de six lots à bâtir, qui permettront l'aménagement de 20 maisons en rangée, et de trois lots réservés à l'aménagement de logements collectifs libérés en avril 2018 dans le cadre du projet Whistle Bend devrait donner lieu à des mises en chantier se chiffrant entre 115 et 165 unités en 2018.

## Risques associés aux prévisions

Comme dans tout document prévisionnel, les présentes prévisions comportent des risques qui créent une certaine incertitude. Ces risques et leur incidence sur nos prévisions relatives aux mises en chantier, aux transactions immobilières résidentielles et au prix de revente moyen sont présentés ci-dessous.

En 2018, le nombre total de mises en chantier pourrait être inférieur à la fourchette étroite des prévisions si la construction n'est pas commencée sur certains lots offerts à la Phase 3 du projet d'aménagement de Whistle Bend ou sur les terrains intercalaires approuvés par la ville. En revanche, si la construction résidentielle débute sur tous les terrains disponibles approuvés, le nombre de mises en chantier pourrait augmenter en 2018 et ainsi respecter ou dépasser la fourchette étroite.

En 2018, les ventes d'immeubles résidentiels pourraient baisser au-dessous de nos fourchettes de prévisions étroites si la croissance économique ne se produit pas, ce qui réduirait l'emploi et, par conséquent, la demande de logements.

Le prix moyen de revente sur le marché résidentiel pourrait être supérieur à nos fourchettes de prévisions étroites si la demande est forte ou si la proportion des ventes de maisons individuelles augmente. Par contre, si un nombre relativement plus élevé de maisons mobiles et de logements en copropriété sont vendus, le prix moyen aura tendance à baisser.

**Whitehorse – Résumé des prévisions 2018**

| | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 (P) (B) | 2018 (P) (H) |
|---|---|---|---|---|---|
| **Marché du neuf** | | | | | |
| Mises en chantier, tous les logements | 105 | 194 | 179 | 165 | 226 |
| Mises en chantier, maisons individuelles | 61 | 87 | 56 | 50 | 61 |
| Mises en chantier, logements collectifs | 44 | 107 | 123 | 115 | 165 |
| | | | | | |
| **Marché de la revente*** | | | | | |
| Ventes de logements | 478 | 531 | 553 | 525 | 570 |
| Prix moyen ($) | 361 968 | 364 419 | 381 376 | 390 000 | 408 000 |
| | | | | | |
| **Marché locatif (données du T4)**** | | | | | |
| Taux d'inoccupation des appartements (%)*** | 3,5 | 3,0 | 2,8 | 3,0 | |
| Loyer moyen des appartements de deux chambres ($)*** | 1 029 | 1 083 | 1 063 | 1 085 | |

*Ventes MLS® et ventes privées : BSY, prévisions de la SCHL

** Sources : BSY, prévisions de la SCHL

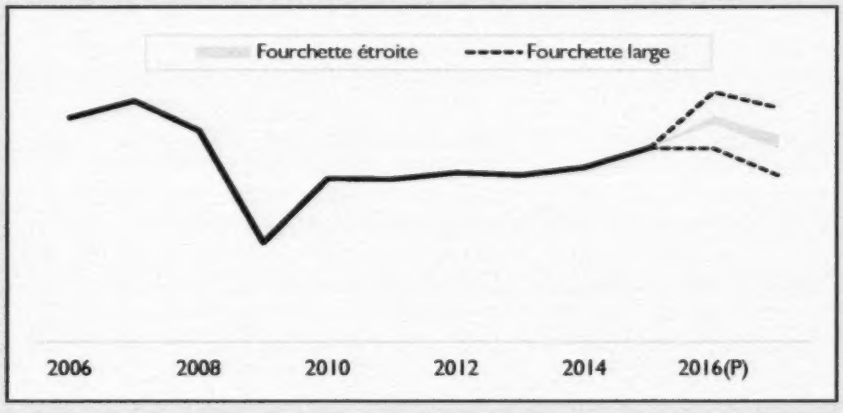
*** BSY a modifié les modalités de son enquête : à partir de 2014, le taux d'inoccupation et les loyers sont ceux d'octobre et non du quatrième trimestre.

## Méthode d'établissement des fourchettes de prévisions

À compter du présent numéro des PMH, des fourchettes de prévisions seront fournies pour les variables du marché de l'habitation. Malgré ce changement, toutes les analyses et les prévisions de la conjoncture du marché continuent d'être réalisées au moyen de la gamme complète d'outils quantitatifs et qualitatifs qui sont à notre disposition. Deux types de fourchettes de prévisions sont présentés dans la publication :

- Une fourchette étroite, qui donne aux lecteurs une idée plus précise des perspectives tout en tenant compte des petits éléments aléatoires dans la relation entre le marché de l'habitation et les facteurs sous-jacents. Cette fourchette étroite est établie selon le coefficient de variation* des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle permet de cerner la précision et l'orientation des prévisions concernant les variables du logement, en se fondant sur un ensemble précis d'hypothèses sur la conjoncture du marché et les facteurs économiques fondamentaux sous-jacents.
- Une fourchette large, qui reflète les risques potentiels auxquels sont soumises les prévisions, par exemple ceux qui pourraient résulter de chocs économiques. Cette fourchette large est établie selon un plus grand coefficient de variation des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle tient compte de certains événements peu probables, mais qui pourraient avoir une incidence considérable sur les prévisions.

Les fourchettes de prévisions pourraient être rajustées à la baisse ou à la hausse, selon les renseignements disponibles sur les marchés locaux, s'il y a plus de sources de risques (de hausse ou de baisse) pour un marché donné.




* Dans le cas présent, le coefficient de variation correspond à l'écart type des erreurs divisé par la moyenne de cette série. Un coefficient de variation plus élevé produirait des fourchettes plus larges en raison de la variabilité accrue des données, tandis qu'un coefficient de variation plus faible produirait des fourchettes plus étroites.

# Yellowknife

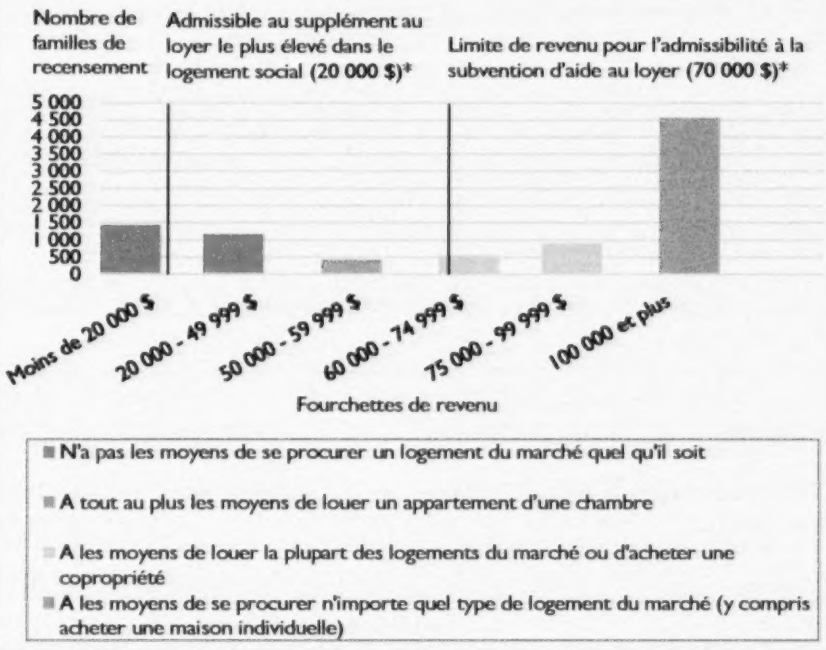
## Économie et démographie

En 2017, le produit intérieur brut des Territoires du Nord-Ouest a enregistré sa plus forte croissance depuis 2007, soit 5,1 %[16], principalement en raison de l'accroissement de la production minière. Celle-ci a augmenté de 37 % par rapport à 2016 pour atteindre 2,07 milliards de dollars[17] grâce aux activités commerciales de la mine de diamants de Gahcho Kué près de Yellowknife[18]. La prospection continue et des travaux de forage se poursuivent près de Dave's Pond[19]. L'activité de ces deux zones a soutenu dans une certaine mesure le marché de l'habitation de Yellowknife en 2017. Toutefois, l'exploration minière a diminué dans tout le territoire pour la quatrième année d'affilée[20], notamment de 3 % de 2016 à 2017, signe que moins de mines seront mises en exploitation dans un proche avenir.

Le gouvernement des Territoires du Nord-Ouest ayant décidé de réduire ses effectifs, le secteur public s'est contracté en 2017 et comptait 1 200 fonctionnaires de moins qu'en 2016[21]. La majeure partie de cette diminution semble s'être produite à l'extérieur de Yellowknife[22]. Dans le secteur privé, la construction s'est elle aussi repliée[23], si bien que le secteur a perdu, en chiffres nets, 100 emplois en 2017[24].

Figure 5

**Abordabilité du marché à Yellowknife, 2015**




Sources : Statistique Canada, and SCHL

Nota : Selon le critère d'abordabilité utilisé dans le contexte des besoins impérieux en matière de logement, le loyer d'un logement d'une chambre est abordable pour les ménages qui gagnent 55 000 $ par année, celui d'un logement de deux chambres, pour les ménages faisant 67 000 $ par an, l'achat d'une copropriété, pour les ménages gagnant 62 000 $ et l'achat d'un logement autre qu'une copropriété, pour les ménages ayant un revenu de 89 000 $.

*L'aide au loyer du TRSP de la SHTNO est fournie aux ménages qui doivent consacrer plus de 30 % de leur revenu à la location d'un logement du marché privé, à condition qu'ils gagnent moins de 70 000 $. Les ménages qui gagnent moins de 20 000 $ par année peuvent louer un logement public de la SHTNO pour 70 à 80 $ par mois.

---

[16] Bureau de la statistique des Territoires du Nord-Ouest, NWT GDP by Industry, 1999 to 2017, https://www.statsnwt.ca/economy/gdp/ (en anglais), consulté le 1er mai 2018

[17] Ressources naturelles Canada, Statistiques annuelles de la production minérale, http://sead.nrcan.gc.ca/prod-prod/ann-ann-fra.aspx, consulté le 9 avril 2018

[18] De Beers Group of Companies, Gahcho Kué Mine, http://www.debeersgroup.com/canada/en/operations/mining/gahcho-kue-project.html (en anglais), consulté le 11 avril 2016

[19] The Gold Report, Drilling extends strike at TerraX's Yellowknife city project, 9 mai 2017, http://www.mining.com/web/drilling-extends-strike-terraxs-yellowknife-city-project/ (en anglais)

[20] Ressources naturelles Canada, Tableau 27 – Dépenses d'exploration minérale et de mise en valeur de gisements, par province et territoire, 2013 – 2016 actuel et intentions des dépenses révisées pour 2017, http://sead.nrcan.gc.ca/expl-expl/ExploTableau.aspx?Lang=fr&FileT=27, consulté le 1er mai 2018

[21] Bureau de la statistique des Territoires du Nord-Ouest, NWT Labour Force Activity, 2001 to 2017, https://www.statsnwt.ca/labour-income/labour-force-activity/ (en anglais), consulté le 20 avril 2018

[22] Ibid.

[23] Bureau de la statistique des Territoires du Nord-Ouest, NWT GDP by Industry, 1999 to 2017, https://www.statsnwt.ca/economy/gdp/ (en anglais), consulté le 1er mai 2018

[24] Bureau de la statistique des Territoires du Nord-Ouest, NWT Employment by Industry and Occupation, 2001 to 2017, https://www.statsnwt.ca/labour-income/labour-force-activity/pl (en anglais), consulté le 20 avril 2018

Globalement, toutefois, le taux de chômage est descendu de 7,4 à 6,6 %, car 1 400 personnes ont quitté le marché du travail.

Le peu de perspectives d'emploi a contribué à la persistance du déficit migratoire que connaissent les Territoires du Nord-Ouest. L'an dernier, 28 personnes (chiffre net) ont quitté le territoire[25]. Durant les années précédentes, l'émigration nette avait été plus marquée à cause de la faiblesse de l'activité minière. Globalement, les facteurs économiques fondamentaux pèseront un peu sur le marché de l'habitation cette année.

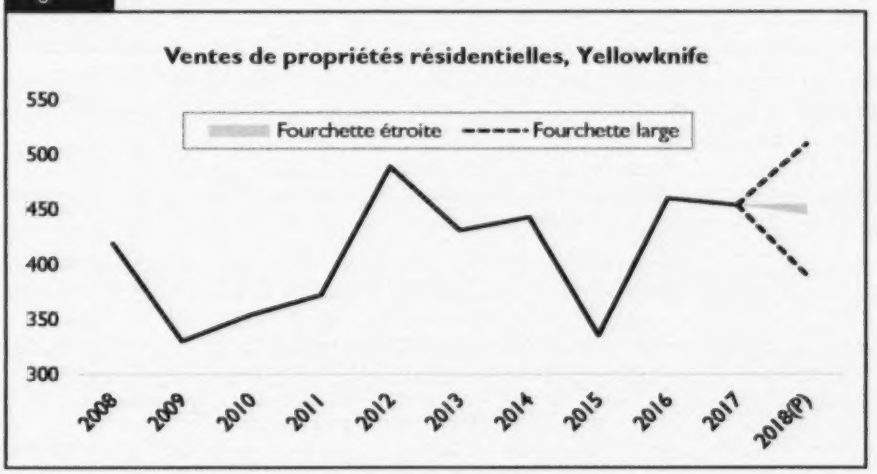
## Abordabilité et politique du logement

Même s'il a réalisé des économies en fusionnant des ministères, le gouvernement des Territoires du Nord-Ouest estime qu'il ne génère pas assez de revenus pour soutenir des dépenses de programmes et d'infrastructures adéquates. L'imposition de droits de cession foncière[26] est un des moyens de produire des revenus qu'il étudie. Certains points importants restent encore à déterminer, notamment le taux et la date d'entrée en vigueur. Il est donc peu probable que ces droits seront mis en application cette année.

En 2015, la majeure partie de la population, soit 71 %, pouvait se loger directement sur le marché de l'habitation sans subvention, un recul par rapport aux 72 % de l'année précédente. Les problèmes d'abordabilité ont continué de s'aggraver dans le territoire[27]; à Yellowknife, la proportion de besoins impérieux en matière de logement est passée de 10,1 % en 2011 à 10,7 % en 2016[28].

La Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest (SHTNO) vient en aide à la fois aux locataires et aux propriétaires. L'aide de la SHTNO peut prendre plusieurs formes, de la plus intensive, qui consiste à offrir des loyers considérablement réduits dans les logements sociaux, à la plus légère, le programme de supplément provisoire au loyer (Transitional Rent Supplement Program ou TRSP). Dans le cadre de ce programme, les ménages qui ont un revenu inférieur à 70 000 $ et consacrent plus de 30 % de ce revenu au logement peuvent obtenir une subvention au loyer pouvant atteindre 500 $ par mois. Auparavant, la subvention n'était offerte que pendant deux ans, mais la SHTNO a décidé en 2017 d'étendre son programme en raison de la persistance des problèmes d'abordabilité[29]. Elle espère ainsi mieux aider les ménages admissibles qui présentent des besoins impérieux en matière de logement. Une utilisation accrue du programme pourrait faire baisser les taux d'inoccupation des grands logements si leurs loyers deviennent abordables pour les locataires auxquels ils conviennent[30].

Figure 6




Source : SCHL (ventes MLS® et ventes privées); (P) prévisions de la SCHL

[25] Bureau de la statistique des Territoires du Nord-Ouest, Population Estimates, https://www.statsnwt.ca/population/population-estimates/ (en anglais), consulté le 20 avril 2018

[26] Mcleod, Robert C, Budget Address, 2018-2019 Northwest Territories, 8 février 2018. http://www.fin.gov.nt.ca/sites/default/files/documents/2018-19_budget_address.pdf (en anglais)

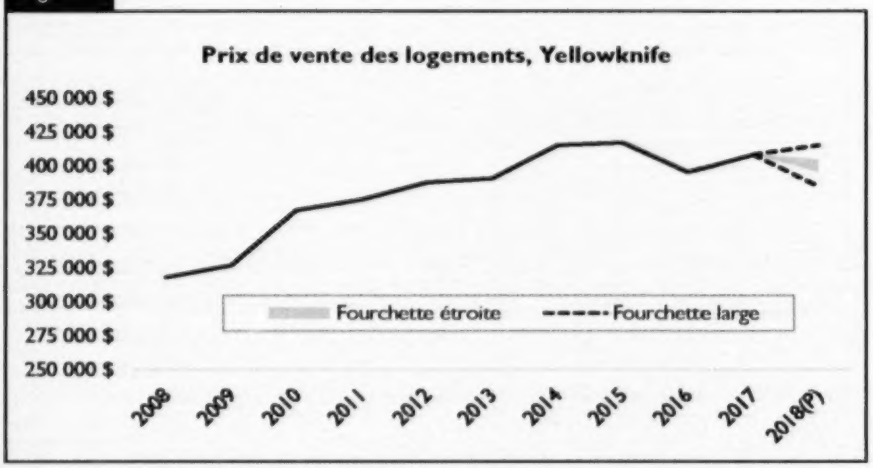
[27] Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest, Under One Roof: Strategic Renewal Update, dernière modification en décembre 2017, http://www.nwthc.gov.nt.ca/sites/default/files/2017_under_one_roof_-_winter_2017_-_v2.pdf (en anglais)

[28] Statistique Canada, Besoins impérieux en matière de logement, Recensement de 2016, 15 novembre 2017, http://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2016/dp-pd/chn-biml/index-fra.cfm

[29] Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest, Under One Roof: Strategic Renewal Update, dernière modification en décembre 2017, http://www.nwthc.gov.nt.ca/sites/default/files/2017_under_one_roof_-_winter_2017_-_v2.pdf (en anglais)

[30] Eriksen, Michael et Amanda Ross, « Housing Vouchers and the Price of Rental Housing », American Economic Journal: Economic Policy 7, no 3, août 2015, pp. 154-176, https://doi.org/10.1257/pol.20130064 (en anglais)

Figure 7




Source : SCHL (ventes MLS® et ventes privées), (P) : prévisions

La Ville de Yellowknife a commencé à tester son programme Logement d'abord[31]. Celui-ci vise à mettre fin à l'itinérance à Yellowknife en fournissant aux sans-abri des logements locatifs et des services sociaux. Le programme a été mis à l'essai avec douze familles et fera l'objet d'une évaluation cette année. On craignait que le programme réduise le nombre de logements locatifs disponibles pour les habitants de Yellowknife qui n'en bénéficient pas[32], mais il est impossible de déterminer immédiatement si tel est le cas, vu la petite taille du projet pilote.

## Marché locatif

Malgré le repli de l'emploi, le taux d'inoccupation global a diminué de 0,7 point de pourcentage en 2017 pour s'établir à 3,5 %. Il se peut que les travailleurs de la mine de Gahcho Kué qui ne voulaient pas s'astreindre à de longues navettes en avion aient loué un logement à Yellowknife. Comme l'émigration hors des Territoires du Nord-Ouest a été relativement faible l'an dernier en comparaison des années précédentes, il aurait suffi qu'un petit nombre de mineurs le fasse pour que le taux d'inoccupation baisse. L'accroissement de la demande engendré par les sites d'exploitation minière a permis aux locateurs de majorer les loyers de l'échantillon fixe de 1,6 % en 2017. Vu les perspectives économiques modérées de Yellowknife, il est peu probable que les taux d'inoccupation ou les loyers augmentent ou diminuent considérablement en 2018.

## Marché de la revente

De 2016 à 2017, les ventes de logements ont diminué un peu, d'environ 1 %, passant de 460 à 454. La baisse du nombre de maisons individuelles neuves à vendre a vraisemblablement soutenu le marché de la revente, malgré des facteurs fondamentaux légèrement défavorables. Les ventes d'appartements ont continué de croître à Yellowknife. Leur nombre est monté à 127, soit 39 de plus qu'en 2016; cela représentait plus du quart des ventes, la proportion et le nombre les plus élevés jamais enregistrés à Yellowknife. Le prix moyen, toutes catégories d'habitations confondues, s'est accru, malgré la diminution du nombre total de ventes. Le prix de vente moyen était de 408 290 $, une hausse de 3 % par rapport à l'année précédente. Cela est dû aux catégories de logements vendus : plus d'unités des fourchettes de prix supérieures ont trouvé preneur qu'en 2016.

On s'attend à ce que le nombre de ventes demeure stable d'ici à la fin de 2018. L'activité minière et les projets d'exploration en cours autour de Yellowknife soutiendront la demande. Les prix devraient diminuer un peu, l'offre de copropriétés et la préférence des acheteurs pour ce type d'habitation s'accroissant à Yellowknife. En effet, les copropriétés se vendent d'habitude moins cher que les autres catégories de logements, ce qui fait baisser la moyenne globale.

## Marché du neuf

La construction résidentielle a été globalement faible à Yellowknife en 2017, après avoir affiché une activité vigoureuse en 2016. En 2017, les mises en chantier ont baissé de 49 % par rapport à 2016. Le repli a été le plus apparent dans le segment des maisons individuelles, où le nombre des unités commencées a baissé des deux tiers et est tombé à 19. La cause en est le manque de terrains où bâtir des maisons individuelles. Les mises en chantier de logements collectifs s'en sont mieux tirées en 2017, mais ont néanmoins enregistré un recul de 31 % par rapport à 2016, pour un total de 46. Plus de terrains disponibles pour toutes les catégories de logements collectifs et la popularité croissante des copropriétés ont stimulé la

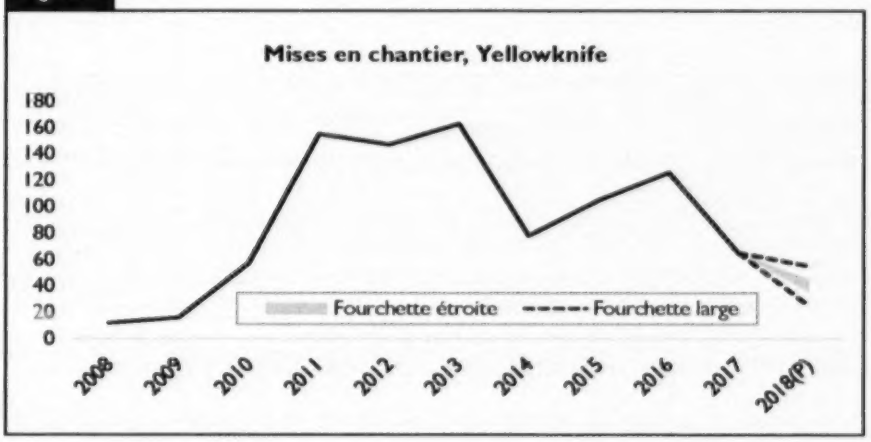
[31] Strong, Walter, Yellowknife Housing First program expands to include families in 1 year pilot project, CBC News North, dernière mise à jour le 26 juin 2017, http://www.cbc.ca/news/canada/north/housing first program expands 1.4132240 (en anglais)

[32] Strong, Walter, Yellowknife plan to end homelessness could mean higher rents for everyone else, CBC News North, dernière mise à jour le 26 mai 2017, http://www.cbc.ca/news/canada/north/yellowknife homelessness rent impact 1.4177995 (en anglais)

construction dans ce segment, mais n'ont pas réussi à contrebalancer la pression d'une conjoncture économique défavorable et des ensembles résidentiels en construction.

Il faut s'attendre à ce que la construction connaisse une autre année léthargique en 2018, tant dans le segment des maisons individuelles que dans celui des logements collectifs. La disponibilité des terrains demeure un problème, en particulier pour les maisons individuelles. Le total des unités commencées en 2018 devrait être semblable à celui de 2017. En ce qui concerne les logements collectifs, les jumelés et les appartements devraient former le gros des mises en chantier.

Figure 8




Source : SCHL, (P) : prévisions

## Yellowknife – Résumé des prévisions 2018

| | 2015 | 2016 | 2017 | 2018(P) (B) | 2018(P) (H) |
|---|---|---|---|---|---|
| **Marché du neuf*** | | | | | |
| Mises en chantier, tous les logements | 105 | 126 | 65 | 25 | 55 |
| Mises en chantier, maisons individuelles | 42 | 59 | 19 | 10 | 30 |
| Mises en chantier, logements collectifs | 63 | 67 | 46 | 15 | 45 |
| **Marché de la revente** | | | | | |
| Ventes de logements | 345 | 460 | 454 | 390 | 510 |
| Prix moyen ($) | 417 000 | 395 500 | 408 290 | 384 750 | 415 250 |
| **Marché locatif (Enquête d'octobre)** | | | | | |
| Taux d'inoccupation des appartements (%) | 1,9 | 4,2 | 3,5 | 3,5 | |
| Loyer moyen, appartements de deux chambres ($) | 1 700 | 1 636 | 1 699 | 1 700 | |

Source : SCHL (données et prévisions)

*Le bas (b) et le haut (h) des fourchettes de prévisions des mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs, si on les additionnait, pourraient ne pas correspondre au total à cause de l'arrondissement et de la volatilité des données.

# Iqaluit

## Aperçu

Le parc résidentiel du Nunavut est principalement hors marché. À Iqaluit, certains habitants se logent directement dans le marché privé, mais beaucoup vivent dans des logements hors marché, bénéficiant pour la plupart d'une forme quelconque de subvention. Il y a les logements subventionnés destinés aux fonctionnaires ou aux employés des entreprises privées et les logements sociaux fournis par la Société d'habitation du Nunavut (SHN). Dans le marché locatif uniquement, 23 % des unités sont louées par la SHN comme logements sociaux. Si l'on ajoute les logements de fonction fournis par les gouvernements fédéral et territorial, le secteur public se trouve à louer plus de la moitié du parc locatif. Ainsi, à Iqaluit, contrairement à ce qui se passe dans la plupart des régions canadiennes, la plupart des logements sont hors marché et l'influence des subventions publiques sur l'habitation y est disproportionnée.

## Survol du gouvernement et de l'économie

Les fonds du gouvernement du Nunavut proviennent en majeure partie du gouvernement fédéral. Le gouvernement du Nunavut et le gouvernement fédéral financent directement les activités de la SHN par l'entremise de la SCHL. Dans le budget fédéral de 2017-2018, 240 millions de dollars sur quatre ans étaient affectés à la construction d'habitations au Nunavut et le budget de 2018-2019 alloue 400 millions supplémentaires au logement des Inuits[33]. Il est prévu que 20 nouveaux logements seront mis en chantier à Iqaluit en 2018 ou 2019[34].

L'investissement minier est un moteur essentiel de l'activité économique au Nunavut. L'exploration minière a décru en 2017, pour une troisième année d'affilée[35], mais il est prévu que plusieurs projets miniers seront réalisés dans les prochaines années. Le projet minier le plus près de la réalisation est celui de la mine de diamants de Chidliak, à une centaine de milles au nord d'Iqaluit[36]. Peregrine Diamonds a annoncé que la formation de kimberlites pourrait produire deux fois plus de diamants que prévu, mais que le manque d'infrastructures a empêché le développement[37]. En outre, l'entreprise Agnico Eagle est à mettre en valeur deux nouvelles mines d'or au Nunavut, Meliadine et Amaruq. L'accroissement des investissements en 2018 devrait créer plus d'emplois au Nunavut.

Les données sur l'emploi à Iqaluit sont publiées avec un an de décalage, de sorte que les tendances indiquées ici sont déduites des chiffres mensuels relatifs au Nunavut. Le Nunavut a perdu 200 postes[38] en 2017; cela représente une contraction de l'emploi de 1 %, comparativement à la croissance de 1,9 % enregistrée par l'ensemble de l'économie canadienne.

À 55 %, le taux d'emploi au Nunavut est resté relativement bas comparativement à la moyenne nationale de 62 %. Qui plus est, moins de la moitié des Inuits ont un emploi[39].

En 2017, le territoire du Nunavut a enregistré un solde migratoire positif pour la première fois en trois ans : le nombre de personnes venues s'installer dans le territoire a dépassé de 102 celui des habitants qui l'ont quitté[40]. Si l'on prend en compte le taux de natalité élevé du Nunavut, la population s'est accrue de plus de 2 % et comptait 37 996 habitants le 1er juillet 2017. Le tiers des Nunavois a moins de 15 ans[41] et la famille moyenne compte 3,6 membres, comparativement à une moyenne nationale de 2,5[42]. Le tiers des ménages est formé de cinq personnes ou plus. La croissance démographique relativement rapide du Nunavut stimule davantage la demande d'habitations et favorise les

---

[33] Ministère des finances du Canada, Le budget de 2018 : égalité et croissance pour une classe moyenne forte, p. 133 de la version anglaise, février 2018.

[34] Hon. George Kuksuk, Assemblée législative du Nunavut, Document 028-5(1) NHC's 2018-2019 Proposed Construction Report, January 2018, http://assembly.nu.ca/sites/default/files/TD-28-5(1)-EN-NHC's-Allocation-System-Backgrounder,-January-2018.pdf (décembre 2018) (en anglais)

[35] Nunatsiaq News, Mineral exploration in Nunavut projected to plunge in 2018, article publié le 4 avril 2018, http://nunatsiaq.com/stories/article/656/4nunavuts_mineral_exploration_projected_to_plunge_in_2018/ (en anglais)

[36] Peregrine Diamonds Ltd., Chidliak Project, février, https://www.pdiam.com/projects/chidliak, consulté le 20 avril 2018 (en anglais)

[37] Kyle, Kate, New estimates could double diamond potential for Nunavut mining project, CBC News North, 30 novembre 2017, http://www.cbc.ca/news/canada/north/chidliak-kimberlite-peregrine-1.4426623 (en anglais)

[38] Statistique Canada, Enquête sur la population active (EPA), estimations selon les territoires, le sexe et le groupe d'âge, moyennes mobiles de trois mois, désaisonnalisées et non désaisonnalisées, mensuelles (individus sauf indication contraire), base de données CANSIM consultée le 11 avril 2018

[39] Bureau de la statistique du Nunavut, Labour Force Survey, consulté le 10 mai 2018

[40] Bureau de la statistique du Nunavut, Nunavut Components of Migration, données annuelles, 1er juillet au 30 juin, 1999 à 2017, consulté le 11 avril 2018

[41] Statistique Canada, Profil du recensement, Recensement de 2016, Nunavut, http://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2016/dp-pd/prof/index.cfm?Lang=F, consulté le 10 mai 2018

[42] Ibid

grands logements comptant plusieurs chambres, davantage que dans le reste du Canada.

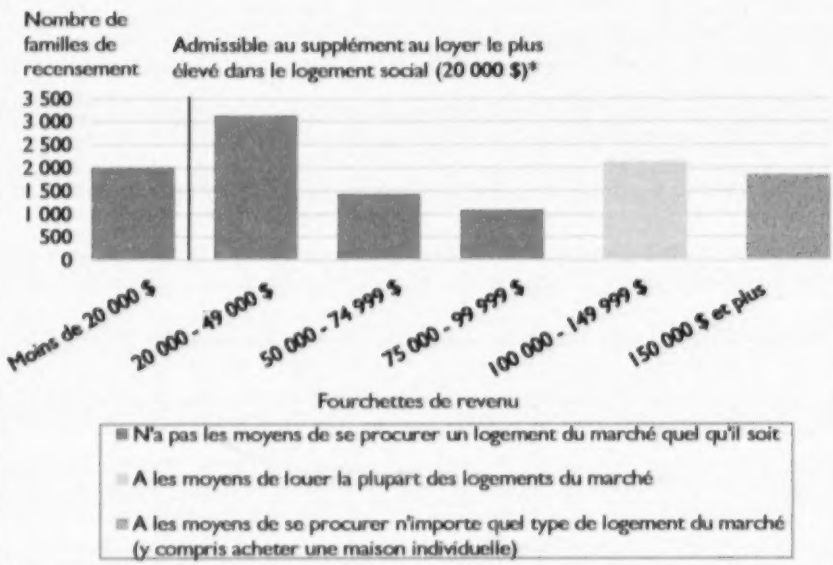
## Abordabilité et logement social

À Iqaluit, les logements sont parmi les plus chers au Canada pour des raisons logistiques. Les deux tiers des habitants du Nunavut sont incapables de se procurer un logement du marché sans l'aide, sous une forme ou une autre, du gouvernement ou de leur employeur. Les logements de fonction et les logements sociaux résolvent adéquatement une partie de ce problème, mais 36,5 % de la population éprouvaient des besoins impérieux en matière de logement en 2016[43]. Au Nunavut, ces besoins atteignent une proportion plus de deux fois supérieure à celle des autres provinces et territoires du Canada. En 2016, le taux de besoins impérieux était d'environ trois points de pourcentage inférieur à celui de 2011 à cause de la croissance démographique, mais le nombre de ménages dans cette situation dépassait de 190 celui de 2011.

Le secteur public, le plus gros employeur de la capitale territoriale, louait 39 % du parc locatif d'Iqaluit en 2017. Les entreprises privées en louaient 24 % pour loger leurs employés. Le loyer de 10 % seulement des unités louées est payé directement par le locataire au propriétaire. Les logements sociaux fournis par la SHN constituent 23 % des habitations louées. Or il est difficile de déterminer exactement

Figure 9

**Abordabilité du marché au Nunavut, 2015**




Sources : Statistique Canada, SCHL (données et calculs) et Société d'habitation du Nunavut
Nota : Selon le critère d'abordabilité utilisé dans le contexte des besoins impérieux en matière de logement, le loyer d'un logement d'une chambre est abordable pour les ménages qui gagnent 87 000 $ par année, celui d'un logement de deux chambres, pour les ménages faisant 102 000 $ par an, et l'achat d'une maison individuelle, pour les ménages ayant un revenu annuel de 144 000 $.
*Échelles de loyer des logements sociaux de la SHN pour les revenus annuels supérieurs à 20 000 $

combien de personnes les habitent, car le surpeuplement y est un problème largement répandu[44]. Les quatre pour cent restants étaient constitués de logements vacants.

Parmi les logements locatifs visés par l'enquête menée à Iqaluit, toutes catégories confondues, 489 étaient en 2017 des logements sociaux fournis par la SHN, soit 27 de plus qu'un an auparavant. Il n'y a aucun logement social en construction à l'heure actuelle[45], mais 20 unités sont planifiées pour l'exercice financier 2018-2019[46]. Même si Iqaluit doit avoir plus de logements sociaux pour combler son déficit en matière d'habitation, elle n'a pas été désignée parmi les collectivités nunavoises présentant les besoins les plus pressants[47]. Selon la SHN, son parc doit s'accroître de 193 unités, soit 37 %, pour satisfaire ses besoins à ce chapitre[48]. Cambridge Bay, une des collectivités présentant les besoins

[43] Statistique Canada, Besoins impérieux en matière de logement, Recensement de 2016, 15 novembre 2017, http://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2016/dp-pd/chn-birnl/index-fra.cfm

[44] Hon. Lillian Eva Dyck, hon. Dennis Glenn Patterson, Rapport du Comité sénatorial permanent des peuples autochtones : Le logement dans l'Inuit Nunangat : Nous pouvons faire mieux, mars 2017

[45] Société d'habitation du Nunavut, 2015-2016 Annual Report, août 2016, p. 24 (en anglais)

[46] Hon. George Kuksuk, Assemblée législative du Nunavut, Document 028-5(1) NHC's 2018-2019 Proposed Construction Report, January 2018, décembre 2018, http://assembly.nu.ca/sites/default/files/TD-28-5(1)-EN-NHC's-Allocation-System-Backgrounder, January 2018.pdf (en anglais)

[47] Ibid

les plus pressants, nécessite un accroissement de 44 % de son parc de logements sociaux.

La SHN estime que, vu les caractéristiques démographiques de la population ayant besoin de logements sociaux, la demande de cette catégorie d'habitation s'accroîtra grandement sur tout le territoire dans un avenir prévisible. Selon la SHN, 42 % des personnes vivant dans un logement social ont moins de 18 ans. Comme les Nunavois procréent à un jeune âge et que les familles sont nombreuses, la SHN devra ajouter 90 unités à son parc par an pour suivre le rythme de la croissance démographique[49]. Dans ce but, 185 logements sociaux s'ajouteront au parc en 2018 et en 2019.

## Logements locatifs privés ou de fonction

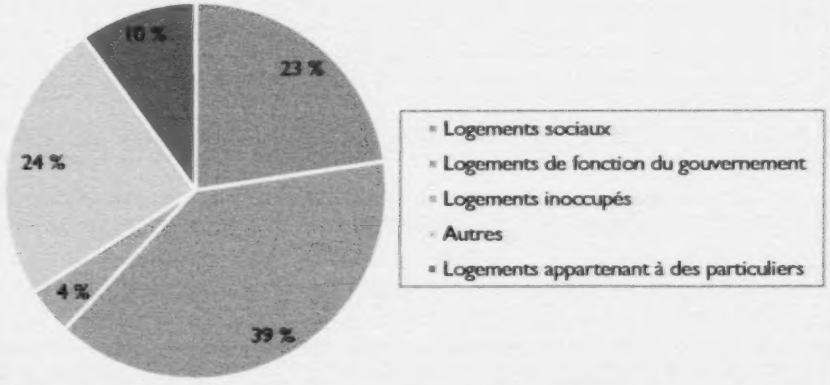
Le nombre de logements locatifs offerts sur le marché privé ou fournis aux employés est resté à peu près le même que l'an passé. Le taux d'inoccupation du marché locatif privé, dans lequel les entreprises et le gouvernement procurent des logements de fonction à leurs employés, est descendu de 7,2 % en 2016 à 5,3 % en 2017, en raison du plus grand nombre d'unités louées par des particuliers. Au sujet de ces unités, nous ne connaissons que le nombre de logements loués. En effet, un logement de fonction peut être loué mais inoccupé pour diverses raisons, notamment le roulement du personnel.

| Loyer mensuel moyen selon le nombre de chambres (à l'exclusion des logements public) | | | |
|---|---|---|---|
| | 2016 | 2017 | Var. sur douze mois |
| Studios | 1 516 $ | 1 542 $ | 26 $ |
| 1 chambre | 2 211 $ | 2 272 $ | 61 $ |
| 2 chambres | 2 597 $ | 2 648 $ | 51 $ |
| 3 chambres | 2 981 $ | 3 062 $ | 81 $ |
| 4 chambres et + | 3 575 $ | 3 575 $ | 0 $ |
| Moyenne générale | 2 542 $ | 2 604 $ | 62 $ |

Source : SCHL

Figure 10

**Marché locatif en 2017 : toutes catégories de logements, par locataire**




Source: enquête de la SCHL (ne comprend pas les logements publics)

| Iqaluit Total Residential Sales | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
| Ventes d'habitations | 55 | 61 | 39 | 33 |
| Prix moyen | 473 080 $ | 493 280 $ | 525 800 $ | 512 960 $ |
| Prix médian | 486 330 $ | 529 000 $ | 555 000 $ | 503 335 $ |
| Prix moyen au pied carré | 285 $ | 278 $ | 298 $ | $299 $ |

Source : SCHL

[48] Ibid

[49] Société d'habitation du Nunavut, 2016-2017 Annual Report, août 2017, p. 24 (en anglais)

À Iqaluit, les loyers moyens sont parmi les plus élevés au Canada[50]. En 2017, les logements de deux chambres s'y louaient en moyenne 2 648 $, comparativement à 2 597 $ un an auparavant. Ce montant augmente tous les ans depuis 2009, année où la SCHL a mené sa première enquête[51]. Comme la demande s'est accrue alors que l'offre restait à peu près au même point, les loyers ont subi une hausse générale.

## Marché de la revente

Une fois encore, peu d'habitations ont changé de mains à Iqaluit en 2017, avec seulement 33 ventes. C'est le nombre le plus faible jamais enregistré par la SCHL et il est inférieur de six à celui de l'an dernier. Le manque de terrains où bâtir des logements et la diminution des dépenses d'exploration minière ne sont vraisemblablement pas étrangers au fait qu'il s'est vendu peu d'habitations en 2017. Le prix moyen des 33 logements vendus, soit 513 000 $, était de 2 % inférieur à celui de 2016. Cette diminution du prix moyen s'explique par le plus grand nombre de copropriétés vendues en 2017.

## Marché du neuf

Le nombre total de permis de construire délivrés dans le territoire s'est accru en 2017 par rapport à 2016; il est passé de 54 à 61. Cet accroissement met un terme à une période de recul commencée en 2013. Ce sont les nouveaux logements sociaux mis en chantier en dehors d'Iqaluit qui ont fait augmenter le nombre de permis. Le manque de terrains disponibles freine la construction résidentielle à Iqaluit depuis quelques années, et on ne note aucun nouvel ajout d'importance. Les 20 logements sociaux récemment affectés à la capitale territoriale relanceront l'activité en 2018.

| Ventes résidentielles d'Iqaluit par type | | |
|---|---|---|
| **2017** | **Maisons individuelles** | **Copropriétés/ en rangée/jumelés** |
| Nbre de logements vendus | 18 | 15 |
| Prix moyen | 540 280 $ | 480 180 $ |
| Prix médian | 545 000 $ | 490 000 $ |
| Prix moyen au pied carré | 293,29 $ | 307,05 $ |

Source : SCHL

| Univers des logements locatifs - Y compris les unités de logement public | | |
|---|---|---|
| | **2016** | **2017** |
| Studios | 59 | 59 |
| Une chambre | 632 | 599 |
| Deux chambres | 801 | 663 |
| Trois chambres | 503 | 360 |
| Four-bedroom | 62 | 63 |
| Log. public (nbre de chambres non précisé) | 80 | 424 |
| **Tous les logements** | **2 137** | **2 168** |

Source : SCHL

## Méthode de l'Enquête sur le marché locatif

L'enquête de la SCHL visait à recueillir de l'information sur les logements disponibles pour la location à long terme à Iqaluit et les loyers du marché demandés pour ces unités. L'enquête a été menée durant six semaines, de la mi-novembre à la fin décembre 2017. Les promoteurs, les propriétaires d'immeubles, les gouvernements territorial et fédéral ainsi que leurs responsables du logement respectifs font le succès de cette enquête en acceptant d'y collaborer. La SCHL les remercie de leur travail soutenu et de l'aide qu'ils lui apportent en lui fournissant des renseignements exacts en temps opportun.

[50] À noter que l'enquête menée à Iqaluit diffère par sa méthode de l'Enquête sur les logements locatifs effectuée par la SCHL dans le reste du Canada, différences qui ne se limitent pas au moment de l'exécution. Il est possible que les chiffres indiqués ici ne puissent être comparés directement à d'autres données de la SCHL sur les loyers.

[51] Vu la nature de l'enquête, le loyer moyen ne peut être directement comparé d'une année à l'autre en raison des changements de taille et de composition de l'échantillon.

# DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

## Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La mise en chantier d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du Relevé des logements écoulés sur le marché de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est écoulé lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

## Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

## Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

## Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

# LA SCHL AIDE LES CANADIENS A REPONDRE A LEURS BESOINS EN MATIERE DE LOGEMENT.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement depuis plus de 70 ans. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, elle vient en aide aux Canadiens dans le besoin et elle fournit des résultats de recherches et des conseils impartiaux aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation du pays. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à http://www.schl.ca ou suivez-nous sur Twitter, LinkedIn, Facebook et YouTube.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des médias substituts, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le http://www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au http://www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour vous abonner à la version papier des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2018, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

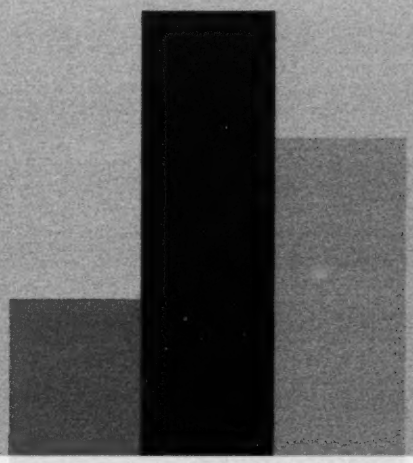
Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez remplir le Formulaire de demande de reproduction de documents protégés par les droits d'auteur de la SCHL et le faire parvenir au Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) par courriel, à l'adresse suivante : chic@schl.ca.Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH : Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

# Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



## RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE

*Des données et des analyses aux échelles locale, régionale et nationale qui portent sur la conjoncture des marchés et les tendances futures.*

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport sur les copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Évaluation du marché de l'habitation
- Le marché sous la loupe
- Actualités habitation – Tableaux
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : faits saillants – régions et le nord
- Perspectives du marché de l'habitation – (Canada et principaux centres urbains)
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation – Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Données provisoires sur les mises en chantier
- Rapports sur le marché locatif : Faits saillants – Canada et les provinces
- Rapports sur le marché locatif – Grands centres
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapport sur les résidences pour personnes âgées

## TABLEAUX DE DONNÉES EN LIGNE GRATUITS

- Données sur la construction de maisons neuves par municipalité
- Tableaux de données détaillées tirées de l'Enquête sur les logements locatifs
- Tableaux de données annuelles détaillées sur la construction résidentielle

**Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!**

**Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.**

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

## PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION!

*Les données sur l'habitation comme vous les voulez.*

- Guichet unique
- Accès simple et rapide
- Données à l'échelle des quartiers

**schl.ca/portailimh**

## L'Observateur du logement en ligne

On y présente, sous forme de feuillets et de vidéos :

- analyses et données;
- observations pertinentes;
- mises à jour sur les conditions et tendances en matière de logement;

*et bien plus encore!*

Tous les liens peuvent être facilement diffusés sur les médias sociaux!

**Abonnez-vous dès aujourd'hui pour demeurer informé!**

**www.schl.ca/observateur**

65448_2018_A01